

TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
QUẬN HAI BÀ TRUNG  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 16/2019/DS-ST

Ngày 14/6/2019

V/v : Tranh chấp Hợp đồng thuê nhà

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HAI BÀ TRUNG, THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**- Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm :**

**Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa : Ông Hoàng Liên Sơn**

**Hội thẩm nhân dân: 1/ Bà Dương Thị Thắm**

**2/ Bà Nguyễn Thị Ngọc Chi**

**- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Xuân Trường– Thư ký Tòa án**

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hai Bà Trưng tham gia phiên Tòa:**

**Bà- Trần Trà Giang- Kiểm sát viên**

Ngày 14/6/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự, thụ lý số 131/2018/DS-ST ngày 11/12/2018, về việc: Tranh chấp Hợp đồng thuê nhà; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 27/2019/QĐXX-ST ngày 03/5/2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 23/QĐST ngày 23/5/2019;Giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông **Phạm Văn K**- Sinh 1943;( Vắng mặt)

Trú tại: Số 52 N, phường B, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh;

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Kim:* Ông **Phạm Trung K1**- Sinh 1959;  
( Có mặt)

Trú tại: Số 9, phố Đ, phường ĐC, quận Ba Đình, Hà Nội;

*Bị đơn:* Công ty Cổ phần TX;(Vắng mặt)

Trụ sở theo đăng ký doanh nghiệp: Số 736 đường B, phường BĐ, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo pháp luật: ông **Đỗ Văn B**- Chủ tịch Hội đồng quản trị;*

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

Bà **Lê Thị L**- Sinh 1948;( Vắng mặt)

Trú tại: Số 52 N, phường B, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh;

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Tại đơn khởi kiện ngày 01/12/2017, cùng các lời trình bày khác tại Tòa án; nguyên đơn ông Phạm Văn K trình bày: Ông là chủ sở hữu nhà đất tại địa chỉ số 284 đường G, phường P, quận Thanh Xuân, Hà Nội( Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất theo số vào sổ cấp GCN: CH00137 ngày 31/12/2010).*

Ngày 20/8/2014, ông và Công ty Cổ phần TX( do ông Đỗ Văn B làm giám đốc), ký kết Hợp đồng thuê nhà số HĐ 2842014/HĐ/27/7. Theo thỏa thuận trong hợp đồng: ông cho Công ty Cổ phần TX( gọi tắt là Công ty TX)thuê nhà số 284 đường G, phường P, quận Thanh Xuân, Hà Nội, để làm văn phòng. Thời hạn thuê 05 năm, từ ngày 20/8/2014 đến 20/8/2019; Giá thuê nhà năm thứ 1, năm thứ 2 là 10 triệu đồng/tháng. Bên thuê thanh toán trước toàn bộ số tiền của từng năm. Thời điểm thanh toán trước không quá 10 ngày kể từ ngày đầu tiên của năm thuê.

Khi ký hợp đồng thuê nhà vợ ông là bà Lê Thị L có biết, nhưng do bà L ủy quyền cho ông toàn quyền ký kết hợp đồng thuê nhà với Công ty TX. Số tiền thu được từ việc cho thuê nhà, ông và bà L sử dụng chung.

Thực hiện hợp đồng, Công ty TX thanh toán cho ông tiền thuê nhà đến hết năm 2016. Đến năm 2017, Công ty TX không thanh toán tiền thuê nhà theo thỏa thuận. Từ ngày 20/8/2017( Thời điểm phải thanh toán tiền thuê nhà) Công ty TX không trả cho ông tiền thuê nhà. Ông đã nhiều lần liên lạc với ông B ( người đại

điện theo pháp luật của Công ty TX) nhưng không được. Ông B tránh không gặp mặt ông.

Ngày 18/9/2017, ông đã gửi thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà đến Công ty TX, nhưng Công ty vẫn không liên hệ với ông để giải quyết.

Ngày 24/10/2017, ông đã trực tiếp đến nhà 284 đường G, cùng với Công an địa phương khóa cửa nhà không cho văn phòng Công ty TX hoạt động. Sau khi ông khóa cửa, ngày 26/10/2017, ông B đến gặp ông để giải quyết việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Hai bên đã ký biên bản để thanh lý hợp đồng thuê nhà, nhưng ông B nói để mang biên bản về đóng dấu. Từ đó đến nay, ông B cũng không trả lại cho ông Biên bản thanh lý hợp đồng hai bên đã ký, mặc dù ông đã nhiều lần liên lạc.

Nay ông đề nghị Tòa án tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số HĐ 2842014/HĐ/27/7 ngày 20/8/2014 được ký kết giữa ông với Công ty TX. Ông không yêu cầu Công ty TX phải thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu từ ngày 20/8/2017 đến ngày 25/10/2017. Ông cũng không yêu cầu Công ty TX phải thanh toán tiền điện nước, điện thoại, internet đến hết ngày 25/10/2017.

Thực tế, từ ngày 26/10/2017 đến nay, Công ty TX không còn hoạt động tại nhà ông nữa. Toàn bộ diện tích nhà 284A đường G, phường P, quận Thanh Xuân, Hà Nội do ông quản lý.

Quá trình giải quyết vụ án, Công ty TX không đến Tòa án trình bày ý kiến, giao nộp chứng cứ.

Tại Đơn cam kết đề ngày 05/6/2019, bà Lê Thị L xác nhận việc cùng ông Phạm Văn K cho Công ty TX thuê nhà 284 đường G. Bà ủy quyền cho ông Phạm Văn K giải quyết việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

*Tại phiên tòa*, đại diện ủy quyền của ông Phạm Văn K căn cứ vào Hợp đồng thuê nhà ngày 20/8/2014, thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 18/9/2017: giữ nguyên yêu cầu đề nghị Tòa án tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số HĐ 2842014/HĐ/27/7 ngày 20/8/2014 được ký kết giữa ông K với Công ty TX.

Rút yêu cầu đề nghị Công ty TX phải thanh toán số tiền thuê nhà, tiền điện nước, tiền internet từ ngày 20/8/2017 đến 26/10/2017.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hai Bà Trưng, phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; đưa ra quan điểm giải quyết vụ án như sau:*

**Về việc tuân theo pháp luật:**

- Việc thụ lý vụ án tranh chấp Hợp đồng thuê nhà là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã thực hiện đúng trình tự tố tụng trong quá trình thụ lý vụ án, điều tra xác minh, giao thông báo của Tòa án cho các đương sự. Tài liệu điều tra đã đầy đủ.

- Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Quá trình giải quyết, các đương sự chấp hành theo thông báo của Tòa án.

**Đề xuất hướng giải quyết vụ án:**

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất theo số vào sổ cấp GCN: CH00137 ngày 31/12/2010; Hợp đồng thuê nhà số HĐ 2842014/HĐ/27/7 ngày 20/8/2014 được ký kết giữa ông K với Công ty TX. Thông báo chấm dứt hợp đồng ngày 18/9/2017. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 492, khoản 2 Điều 494, điểm a khoản 1 Điều 498 Bộ luật dân sự năm 2005 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn K, về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số HĐ 2842014/HĐ/27/7 ngày 20/8/2014. Ông K được nhận lại nhà 284 đường G, phường P, quận Thanh Xuân, Hà Nội.

Công ty TX phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

*[1] Về tố tụng:*

[1.1] Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn là Công ty TX vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Bà Lê Thị L có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án.

[1.2] Ông Phạm Văn K khởi kiện Công ty TX, đề nghị Tòa án tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số HĐ 2842014/HĐ/27/7 ngày 20/8/2014 được ký kết giữa ông K với Công ty TX. Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là “ Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa ông Phạm Văn K rút yêu cầu đề nghị Công ty TX phải thanh toán số tiền thuê nhà, tiền điện nước, tiền internet từ ngày 20/8/2017 đến 26/10/2017. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự: Đình chỉ giải quyết phần yêu cầu của ông Phạm Văn K về việc yêu cầu Công ty TX thanh toán số tiền thuê nhà, tiền điện nước, tiền internet từ ngày 20/8/2017 đến 26/10/2017.

*[2]. Về nội dung vụ án:*

[2.1] Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất theo số vào sổ cấp GCN: CH00137 ngày 31/12/2010: xác nhận nhà đất tại số 284 đường G, phường P, quận Thanh Xuân, Hà Nội thuộc sở hữu chung của ông Phạm Văn K và vợ là bà Lê Thị L.

Căn cứ Hợp đồng thuê nhà số HĐ 2842014/HĐ/27/7 ngày 20/8/2014 được ký kết giữa ông K với Công ty TX: Hội đồng xét xử nhận thấy được sự đồng ý của bà Lê Thị L, ông Phạm Văn K là người đứng ra ký kết hợp đồng cho Công ty TX thuê nhà thuộc sở hữu của vợ chồng. Khi ký kết hợp đồng thuê nhà, hai bên đều tự nguyện. Nội dung hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật.

Hợp đồng thuê nhà có thời hạn 05 năm( Điều 1 Hợp đồng thuê nhà), nhưng không công chứng, chứng thực, không đi đăng ký theo quy định tại Điều 492 Bộ luật dân sự năm 2005. Nên giao dịch cho thuê nhà giữa ông K và Công ty TX vi

phạm về hình thức hợp đồng thuê nhà. Tuy nhiên việc vi phạm hình thức hợp đồng không làm hợp đồng vô hiệu. Vì vậy hợp đồng có hiệu lực thi hành đối với các bên.

Về thực tế, sau khi ký kết hợp đồng thuê nhà, từ ngày 20/8/2014 Công ty TX đã hoạt động tại số nhà 284 đường G, phường P, quận Thanh Xuân, Hà Nội và thanh toán xong tiền thuê nhà năm 2014, 2015, 2016. Từ tháng 8/2017 đến tháng 10/2017, Công ty TX không trả tiền thuê nhà cho ông K theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà. Như vậy Công ty TX đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê nhà. Căn cứ khoản 2 Điều 494, điểm a khoản 1 Điều 498 Bộ luật dân sự năm 2005; điểm b khoản 2 Điều 132 Luật nhà ở năm 2014: ông Phạm Văn K khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà 284 đường G, phường P, quận Thanh Xuân, Hà Nội là có căn cứ để chấp nhận.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn K, về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số HĐ 2842014/HĐ/27/7 ngày 20/8/2014. Ông Phạm Văn K và bà Lê Thị L được lấy lại nhà 284 đường G, phường P, quận Thanh Xuân, Hà Nội.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các thông báo của Tòa án cho Công ty TX đến Tòa án để trình bày ý kiến và cung cấp tài liệu chứng cứ về việc thuê nhà giữa công ty với ông K, nhưng Công ty TX không đến Tòa án trình bày ý kiến, không cung cấp tài liệu chứng cứ liên quan đến việc thuê nhà. Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông Phạm Văn K rút yêu cầu đề nghị Công ty TX phải thanh toán số tiền thuê nhà, tiền điện nước, tiền internet từ ngày 20/8/2017 đến 26/10/2017. Nên Hội đồng xét xử không giải quyết hậu quả khi chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

Về án phí: căn cứ khoản 1 Điều 27 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc Hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án: Công ty TX phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại ông Phạm Văn K 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 5086 ngày 01/8/2018 của Chi cục thi hành án quận Thanh Xuân.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

*Vì các lẽ trên*

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ: điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 244, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 492, khoản 2 Điều 494, điểm a khoản 1 Điều 498 Bộ luật dân sự năm 2005; điểm b khoản 2 Điều 132 Luật nhà ở năm 2014; khoản 1 Điều 27 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc Hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án

#### **Xử:**

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn K, về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số HĐ 2842014/HĐ/27/7 ngày 20/8/2014, được ký kết giữa ông Phạm Văn K với Công ty TX.

Ông Phạm Văn K và bà Lê Thị L được lấy lại nhà 284 đường G, phường P, quận Thanh Xuân, Hà Nội.

[2] Đình chỉ giải quyết phần yêu cầu của ông Phạm Văn K, về việc yêu cầu Công ty TX thanh toán số tiền thuê nhà, tiền điện nước, tiền internet từ ngày 20/8/2017 đến 26/10/2017.

[3] Về án phí: Công ty TX phải chịu 300.000đ( Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại ông Phạm Văn K 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 5086 ngày 01/8/2018 của Chi cục thi hành án quận Thanh Xuân.

Ông Phạm Văn K có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Công ty TX, bà Lê Thị L có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

**T/M Hội đồng xét xử sơ thẩm**

**Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa**

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Q. Hai Bà Trưng;
- Lưu hồ sơ.

**Hoàng Liên Sơn**